

13.04.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/048

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2018/227, 2018/227/1, 2020/188, 2021/089

Bebauungsplan Nr. 533 "Westlich Torweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	29.04.2026 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	26.05.2026 -							
Verwaltungsausschuss	01.06.2026 -							

Beschlussvorschlag

- Der Bebauungsplan Nr. 533 „Westlich Torweg“ wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/048. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/048).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 533 „Westlich Torweg“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauland im Stadtteil Nöpke.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Anlass und Ziele

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- eine Eingrünung zur freien Landschaft,
- die Sicherung und Erhaltung des vorhandenen Baumbestands im Straßenseitenraum des Torwegs.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Nöpke zu decken.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr: 2026		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Beschluss, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 533 „Westlich Torweg“ durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 07.06.2021 gefasst.

Das Plangebiet liegt am Südwestrand des Stadtteils Nöpke unmittelbar an der Grenze zum Stadtteil Borstel. Es schließt an die südlich und östlich gelegene Wohnbebauung des Siedlungsbereiches von Borstel und Nöpke an. Das Planungsgebiet hat eine Größe von 12.506 m² und wird im Wesentlichen vom Torweg aus erschlossen. Das Erschließungskonzept verfolgt das Ziel, die Eingriffe in den Boden zu minimieren, um die ortsbildprägenden Bäume im Straßenseitenraum des Torweges erhalten zu können. Insgesamt werden vier Zufahrten vom Torweg aus vorgesehen. Zwei davon sichern über kurze Stichwege die Erschließung von jeweils drei Baugrundstücken. In den Kronentraufbereichen der Bäume am Ost- und Nordrand des Geltungsbereichs werden zum Schutz der Bäume Grünflächen vorgesehen. Am Westrand ist entsprechend den Zielen der Planung eine Ortsrandeingrünung geplant. Insgesamt können nach den Festsetzungen und dem Bebauungsvorschlag im dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) etwa 9 Einfamilienhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 550 m² und 830 m² entstehen.

Nöpke gehört gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) der Region Hannover zu den „Ländlich strukturierten Siedlungen“ der Kategorie „Eigenentwicklung“. Das RROP legt für diese Stadtteile quantitative Obergrenze der zulässigen Siedlungsentwicklung innerhalb des 10-jährigen Geltungszeitraums des RROP fest. Die geplante Entwicklung von Wohnbaugrundstücken auf einer Fläche von rd. 8.000 m² (Plangebiet abzgl. Torweg und Ortsrandeingrünung) liegt unter dem Basiszuschlag von 5 % der Siedlungsfläche, der für die Eigenentwicklung zur Verfügung steht und der bei rund 1,96 ha liegt.

Das Oberflächenwasser versickert derzeit im Plangebiet. Nach der „Hinweiskarte Starkregengefahren“ ist bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (Starkregenindex 7 (SRI)) in Teilen des Plangebiets mit Überflutungstiefen von 0 bis 40 cm zu rechnen. Bei extremen Starkregenereignissen mit 100 mm Niederschlag in der Stunde steigen die Überflutungstiefen nicht signifikant an.

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Steinhuder Meer“. Westlich befindet sich das

Landschaftsschutzgebiet (LSG H2) „Schneereener Geest - Eisenberg“, welches ca. 700 m entfernt ist. Der Planbereich ist derzeit durch eine extensive Grünlandnutzung geprägt und gehört lt. Landschaftsrahmenplan der Region Hannover in seiner Eigenschaft als gehölzreiches Grünland zu einem Landschaftsteilraum mit sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild (Zielkategorie II). Darüber hinaus stellt die Fläche eine Verbindungsfläche im Biotopverbund „Offenland“ dar. Durch die Planung vergrößert sich der Abstand zwischen zwei Verbindungsflächen, die bereits durch die Straße „Torweg“ und die Bebauung im Süden von Nöpke voneinander getrennt liegen, um weitere 50m.

Die ortsbildprägende Baumreihe aus 9 z.T. sehr alten lebensraumtypischen Eichen und 5 Birken am westlichen Rand des Torweges bleibt weitgehend erhalten. Die vorhandenen Bäume werden mit Bindungen für die Bepflanzung sowie die Erhaltung der Bäume versehen, sofern sie nicht für Zufahrten gefällt werden müssen. Anstelle des Pappelgehölzes, das zur Erschließung der zwei südlichsten Grundstücke beseitigt werden muss, ist das Anpflanzen und die Erhaltung von drei Einzelbäumen festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird präzisiert, wie Pflanzung und Erhaltung erfolgen sollen. Westlich an den Torweg angrenzend werden, unterbrochen durch die notwendigen Zufahrten zu den Grundstücken, „öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Saumstreifen, Kronentraufbereich“ festgesetzt. Diese Grünflächen in unterschiedlichen Breiten von 5 m bis 14,5 m dienen u. a. dem Schutz des Oberbodens und der Wurzelteller der ortsbildprägenden Straßenbäume entlang des Torwegs sowie der Förderung der Durchgrünung des Ortsbereiches. In der Südostecke, wo die vorhandene Birke auf einem Privatgrundstück steht, wird der Kronentraufbereich als „private Grünfläche“ mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Sowohl in der öffentlichen als auch in der privaten Grünfläche sind keine Eingriffe in den Boden zulässig. Die Flächen sind als Grünflächen dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Um die Auswirkungen auf Brutvögel beurteilen zu können, wurde im Jahr 2022 eine Untersuchung mittels Revierkartierung (Begehungen im Zeitraum von Mitte März bis Mitte Juni 2022) durchgeführt. Außerdem wurde die Flug- und Jagdaktivität von Fledermäusen durch Verhören mittels Ultraschall-Detektor erfasst (sechs Begehungen im Zeitraum von April bis September, Abia 2022). Bei der Untersuchung wurden im Gebiet 20 Vogelarten nachgewiesen, davon 9 als Brutvogelarten. Das Brutvogelspektrum des Gebietes setzt sich aus Gehölzbrütern zusammen. Der bundes- und landesweit gefährdete Star nutzte vermutlich einen der in der Eichengruppe am Torweg vorhandenen Nistkästen zur Brut. Das Gebiet wird vor allem von der Zwergfledermaus regelmäßig und intensiv als Jagdgebiet genutzt, zeitweise auch von der Breitflügelfledermaus. Einen Schwerpunkt der Jagdaktivität bildet das Feldgehölz entlang des Fußpfads im nördlichen Teil des Gebietes. Dieses ist möglicherweise auch als Transferroute bedeutsam, aber nicht sicher belegt, da Flüge längs des Gehölzes nicht vom Jagdverhalten unterscheidbar waren. In geringerer Aktivität jagten Zwergfledermäuse auch an den Bäumen längs des Torwegs. Vor allem im Juli und August jagten auch Breitflügelfledermäuse längs der Gehölzränder über dem Grünland. Die anderen drei Arten wurden mit vereinzelt Kontakten nachgewiesen. Im Baumbestand des Gebietes sind teilweise als Quartier geeignete Höhlen und Spalten vorhanden, eine tatsächliche Quartiernutzung wurde allerdings nicht nachgewiesen. Eine sporadische Nutzung als Tages- oder Zwischenquartier von Baum bewohnenden Arten (Fransen- und Rauhautfledermaus, Großer Abendsegler) ist nicht ausgeschlossen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt die Flächen im Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.

Die Ermittlung einer geeigneten Ausgleichsfläche und die Ausgleichsplanung erfolgt mit weiterem Planungsfortschritt zur Entwurfsphase.

Weitere Details zur Planung sind den Planunterlagen zu entnehmen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 533 dient der Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen einer bedarfsgerechten Versorgung der örtlichen Bevölkerung in Nöpke.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von dem bevorteilten Grundstückseigentümer übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Bebauungsplan Nr. 533 "Westlich Torweg"

Anlage 2 Ö - Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 533 "Westlich Torweg"

Anlage 3 Ö - Forstliches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 533 "Westlich Torweg"

Anlage 4a Ö - Artenschutzrechtliches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 533 "Westlich Torweg"

Anlage 4b Ö - Karte 1

Anlage 4c Ö - Karte 2

Anlage 5 Ö - Bodengutachten 2025 zum Bebauungsplan Nr. 533 "Westlich Torweg"